

COMPRAVENDITE IMMOBILI PER L'IMPRESA

Tecnocasa: primo trimestre 2025 in chiaroscuro

NUMERO COMPRAVENDITE	Primo trimestre 2024	Primo trimestre 2025
PRODUTTIVO	3.864	3.837
COMMERCIALE	10.273	11.108
UFFICI	3.285	3.091
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate		

I primi tre mesi del 2025 descrivono uno scenario in chiaroscuro per gli immobili d'impresa. Le compravendite rese note dall'Agenzia delle Entrate e analizzate dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sono in aumento solo sul segmento commerciale.

Sono stati gli immobili ad uso commerciale ad aver mostrato l'aumento più sostenuto con +8,1%: in questo momento di incertezza generale il negozio è visto come un buon investimento e sono tanti coloro che acquistano con due finalità diverse, ovvero già a reddito con rendimenti annui lordi almeno del 9-10% annuo lordo oppure, come spesso avviene nelle grandi città, con la possibilità di fare il cambio d'uso in residenziale. Nel 2024 il 44% delle compravendite gestite dalla rete del Gruppo Tecnocasa sono state finalizzate all'investimento. Nelle grandi città c'è stata una sostanziale stabilità delle compravendite, con in crescita Napoli, Torino, Bari e Roma che hanno messo a segno una crescita; la nostra rete segnala che a Torino, in modo particolare, quando possibile e ci sono le condizioni si procede a fare cambio d'uso in residenziale.

Soffrono gli **uffici i cui scambi sono diminuiti del 5,9 %**. Un lieve calo a livello nazionale, ma nelle dieci grandi città si segnala una contrazione del 16,6%. Roma e Milano hanno registrato una diminuzione importante, rispettivamente -40,2% e -34,0% ma venivano anche da un trimestre precedente particolarmente vivace. Aumento importante a Torino (+142,8%). Quasi sempre nelle grandi città l'acquisto di uffici porta a un cambio d'uso in residenziale. C'è sempre molta ricerca di uffici di nuova costruzione.

Abbastanza stabili i **capannoni produttivi**. Non ci sono state importanti variazioni, le aziende che hanno una solidità patrimoniale provano a comprare il capannone di cui c'è poca offerta e spesso è anche vetusta. Questo comporta anche lavori di ristrutturazione e riqualificazione importanti che porta a negoziare il prezzo di acquisto.

Chi opera nella logistica per carenza di prodotto spesso acquista il terreno e ne commissiona la costruzione.